

こども病院跡地活用事業

事業提案評価基準

令和4年7月20日

福岡市

【目次】

I	総則	1
1	本書の位置づけ.....	1
II	内容評価・価格評価.....	1
1	配点の枠組み	2
2	内容評価の項目及び配点	3
3	点数付与基準	5
4	価格評価.....	5
III	優先交渉権者の決定.....	5

I 総則

1 本書の位置づけ

本事業提案評価基準は、福岡市（以下「市」という。）が「こども病院跡地活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたって公表するものであり、公募要綱と一体のものとして取り扱います。

本書は、「こども病院跡地活用事業提案評価委員会」（以下「評価委員会」という。）において、応募者の提案を評価するための基準を示したものです。

なお、本書で使用する用語の定義は、公募要綱等において使用される用語と同一のものです。

提案にあたっては、「提案要領」や「提案様式集」もご精読ください。

II 内容評価・価格評価

公募要綱VIIにより市が参加資格及び提案要件等の審査を行い、通過した提案については評価委員会において提案内容を評価するとともに、市は提案価格を評価します。

内容評価点は750点、価格評価点は250点、合計1,000点満点とします。各配点は1の配点の枠組みのとおりです。

評価委員会が提案書の内容について、2の内容評価の項目及び配点に示す小項目ごとに、3の点数付与基準に基づいて評価を行い、小項目ごとの得点を算出し、その合計点を内容評価点とします。内容評価点が375点に満たない場合は失格となります。

なお、評価委員会が審査のために必要があると認める場合は、応募者に対し追加資料を求める場合があります。また、内容評価においては、評価委員会が応募者に対して、必要に応じヒアリング（応募者によるプレゼンテーション、質疑応答等）を実施する予定としています。

ただし、ヒアリングにおいて新たな提案があっても、内容評価の対象とはなりません。

価格評価点は市が4の価格評価に示す方法に従い算出します。

内容評価点と価格評価点を市が合算し、総合評価点とします。

1 配点の枠組み

内容評価及び価格評価の配点は以下に示すとおりです。

評価項目		配点	
内容評価 (750点)	1. 全体計画 (180点)	(1) 基本方針	30点
		(2) 土地利用計画	60点
		(3) 地域経済・地域社会への貢献	30点
		(4) 計画の実現性	60点
	2. 導入機能及び 空間計画 (510点)	(1) 地域の魅力や市民の暮らしの質 を高める機能	120点
		(2) 脱炭素社会実現に資する機能等	120点
		(3) 安全安心に繋がる機能等	60点
		(4) 良好な市街地環境の形成	210点
	3. 維持管理・ 運営計画 (60点)	(1) 維持管理・運営計画	60点
	価格評価 (250点)	提案価格	250点
総合評価点		1,000点	

2 内容評価の項目及び配点

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
1. 全体計画（180点）				
(1)基本方針	①事業の基本方針	○「こども病院跡地活用方針」を踏まえた提案がされているか ○市の重要施策（福岡 100、一人一花運動など）を踏まえた提案がされているか	30点	3-2-1
(2)土地利用計画	①土地利用計画	○地域や福岡市の魅力向上に資する土地利用について、以下に留意した提案がされているか ・一体感を持った施設計画や空間計画 ・事業対象地全体の魅力が高まる導入機能	60点	3-2-2
(3)地域経済・地域社会への貢献	①地域経済・地域社会への貢献	○市内企業の参画や地域産材*の活用など、地域経済や地域社会への貢献について提案がされているか ※福岡市内及び市近郊で生育・伐採された木材	30点	3-2-3
(4)計画の実現性	①事業の実施体制等	○事業スキームや設計・監理・建設・運営体制、市との窓口・連絡体制等が明確となっているか（企業等連合体の場合、代表企業、構成企業の役割分担や責任分担等も含む） ○代表企業または構成企業による類似事業の実績があるか ○地区計画の策定期間を考慮するとともに、早期の跡地活用が図られ実現可能なスケジュールとなっているか	30点	3-2-4 3-2-5
	②事業収支計画等	○財務の健全性や安定性が確保できる計画となっているか ○初期投資や収支計画について、提案内容に対する具体的な項目と積算根拠が示されているか ○事業の特性を踏まえた適切なリスクの想定及びその対策について具体的な提案がされているか	30点	3-2-6 3-5-1 3-5-2 3-5-3
2. 導入機能及び空間計画（510点）				
(1)地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	①地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能	○地域の特性や市の重要施策を踏まえ、地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能として、医療福祉施設、健康づくりに資する施設、教育施設、子ども・子育て支援に関する施設、交流施設・空間のうち、1つ以上提案されているか	120点	3-3-1
(2)脱炭素社会実現に資する機能等	①脱炭素社会実現に資する機能や取組み	○市の「地球温暖化対策実行計画」や国の「地球温暖化対策計画」を踏まえ、脱炭素社会実現に資する機能や取組みについて、以下に留意した提案がされているか ・住宅や建築物の省エネルギー化 ・再生可能エネルギーの最大限の導入 ・次世代自動車（EV、FCV等）の普及促進 ・森林吸収源対策・都市緑化等の推進 など ○その他、環境負荷の低減や温暖化対策など環境に配慮した取組みについて提案がされているか	120点	3-3-2

評価項目	小項目	主な評価の視点	配点	様式
(3)安全安心に繋がる機能等	①感染症対応シティに資する機能や取組み	○建築物の「換気」「非接触」「身体的距離の確保」「通信環境の充実」など感染症対応シティへの取組みについて提案がされているか ○その他、感染症対応シティに資する機能や取組みについて提案がされているか	30点	3-3-3
	②地域防災力強化に資する機能や取組み	○事業対象地及び周辺の災害危険度や避難場所・避難所の状況を勘案した周辺住民の避難受け入れについて提案がされているか ○その他、災害時の地域や市への支援など防災力強化に資する機能や取組みについて提案がされているか	30点	3-3-4
(4)良好な市街地環境の形成	①周辺住環境への配慮	○周辺の住宅地への圧迫感の軽減などに配慮した施設計画となっているか ○その他、周辺の住宅地の住環境に配慮した施設計画となっているか	60点	3-3-5 3-6-2 3-6-7
	②景観・意匠	○シーサイドももち地区都市景観形成地区と近接していること、よかトピア通りや住宅地と隣接していることに留意した良好な街並みの形成に資する建物景観となっているか	40点	3-3-6 3-6-2
	③質の高い緑	○敷地外周やオープンスペースなど、歩行者が体感できる質の高い緑について提案がされているか	50点	3-3-7
	④魅力あるオープンスペース	○屋外において、誰でも利用できるゆとりある空間について提案がされているか ○敷地外周道路沿いにおいて、安全でゆとりある歩行者空間について提案がされているか ○敷地外周道路沿いや屋外のオープンスペース等における誰でも利用できるベンチの設置など、外出しやすい取組みについて提案がされているか ○屋外のオープンスペース等におけるパブリックアートの設置など、まちに彩りを与える取組みについて提案がされているか	60点	3-3-8
3. 維持管理・運営計画（60点）				
(1)維持管理・運営計画	①導入機能や空間の継続	○導入機能や空間の質の継続に資する維持管理（日常、長期計画）について具体的な提案がされているか ○導入機能や空間の継続に資する手法（地区計画、協定、地域の魅力や市民の暮らしの質を高める機能の位置付けなど）について具体的な提案がされているか	30点	3-4-1
	②地域の魅力あるまちづくりへの貢献	○地域の魅力向上に資する取組みが提案されているか また、継続性のある運営の仕組みや体制について具体的な提案がされているか	30点	3-4-2

3 点数付与基準

内容評価点は、小項目ごとに評価・得点化した上で付与した各点を合計し算出します。

評価は、A～Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の評価基準及び加算割合は、次のとおりとします。

区分	評価基準	加算割合
A	非常に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	適切な提案がされている	配点×0.5
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

4 価格評価

価格評価点は、下記の計算式に基づき提案価格から算定します。

なお、点数は、小数点第3位以下を四捨五入した値とします。

$$\text{価格評価点} = 250 \text{点} \times \text{提案価格} / \text{最高提案価格}$$

III 優先交渉権者の決定

市は、総合評価点を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

【担当窓口】

福岡市住宅都市局地域まちづくり推進部跡地計画課

〒810-8620 福岡市中央区天神1丁目8番1号

TEL : 092-711-4957

FAX : 092-733-5590

Email : keikaku.HUPB@city.fukuoka.lg.jp